

東京都市計画地区計画上石神井駅周辺地区地区計画等の案に関する
意見書の要旨および区の見解について

上石神井駅周辺地区地区計画等の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 令和5年12月1日～12月15日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1通(1名)

	意見書の要旨	区の見解
1	<p>建築物の高さの最高限度について</p> <p>容積率400%、建蔽率80%の地域への建築物の高さの最高限度(25m)の導入に反対する。従来どおり、25mを超える建物を建築できる環境として欲しい。</p> <p>(1) 容積率を使いきれない懸念が大きく、設計の自由度が制約されることにより、防火・防災や景観、住環境等の観点から望ましくないのではないか。</p> <p>(2) 建築物の高さの最高限度(25m)は、西武新宿線沿線の練馬区外の地域の地区計画等と比べて厳しい内容ではないか。</p> <p>(3) 上石神井は区の地域拠点に位置付けられているため、必要以上の建築物の高さの最高限度の規制を避けるべきではないか。</p>	<p>本地区計画における建築物の高さの最高限度については、令和元年5月から令和5年3月に計12回実施した上石神井駅周辺地区まちづくりルール検討会議での意見や、令和元年11月および令和2年11月に実施したアンケート結果等を踏まえ、土地を十分に活用できる範囲で、なるべく建築物の高さを低く制限するという方針の基、南北道路沿道地区および商店街地区に、建築物の高さの最高限度を25mまたは20mに制限することとしています。これにより、建物の高さのバラつきが低減され、整った街並みが形成されます。</p> <p>商店街地区の内、容積率400%、建蔽率80%の地域における建築物の高さについては、一定の制限をかけることとなりますが、容積率の十分な活用は可能と考えており、建築物の高さの最高限度を起因とした、防災や景観、</p>

<p>(4) 既に高さ 25m を超えて建っている建物には本地区計画における建築物の高さの最高限度を適用しないなど、例外規定を設けることは矛盾しており、一貫性がないのでは。</p> <p>(5) 設計の自由度を奪うことは私権制限、権利侵害である。正当な補償をすべき。財産権を侵害するに足るほど効果がある施策なのか。</p>	<p>住環境等での問題は発生しないものと考えています。</p> <p>また、都内において、本地区計画と同様に容積率 400%、建蔽率 80% の地域に建築物の高さの最高限度を 25m と定めている地区があることから、通常実施されている範囲の制限内容と考えています。</p> <p>一方、本地区は、練馬区都市計画マスタープランで地域拠点に位置付けられ、上石神井駅周辺地区まちづくり構想では、建物の共同化や土地の高度利用により、魅力的な商業空間の形成や交流の場となるオープンスペースの確保を図るため、市街地再開発事業等の取組みを進めていくこととしています。</p> <p>このような方針を受け、都市計画決定以降、一定規模の敷地面積を有し、公開空地の確保など、地域に貢献すると認められる建物を建築する場合は、許可等の手続きにより高さ制限の緩和が受けられるものとしています。</p> <p>また、既に建築されている建物については、建替えに際して現状の規模や機能を確認した上で建替えるのが一般的です。そのため、都市計画決定以前に既に高さ制限を超えている建物について、地区計画による制限の範囲内で現状と同様な規模や機能が確保できないと判断された際には、区の認定を受けた上で、高さ制限の緩和が受けられるものとしています。</p> <p>地区計画は、それぞれの地区の特性にあわせて、地域の皆様が主体となって制限を定めるものです。個々の建替えに応じてルールを守っていただく制度で、都市計画法等の手続きに則っ</p>
---	--

		<p>て定めます。用途地域や防火地域などの地域地区と同様、一定の手続きに則って定められた制限が合理的なものであれば、それは許容されるべき制限という考えに基づき、本制限を定めています。</p> <p>地区計画等により、時間の経過とともに、地域拠点にふさわしい土地利用へと更新され、まちの価値が高まるものと考えています。</p>
2	<p>都市計画の手続きについて</p> <p>(1) 地権者に対して合理的な説明がないまま、手続きを進めようとしているのではないか。</p> <p>(2) 低層を望むとするアンケート結果は、地権者の意向を把握したものではなく、民意を反映していないのではないか。</p>	<p>練馬区まちづくり条例では、地区計画の策定にあたり、地区全体の意見を反映するため、地権者や利害関係者だけでなく、地区内にお住いの方の意見も受け付けることとしています。</p> <p>上石神井駅周辺地区では、平成13年に上石神井駅周辺地区まちづくり協議会を、令和元年にまちづくりルール検討会議を設立し、地域の方々と意見交換を行い、地域拠点にふさわしいまちの将来像について検討してきました。加えて、令和元年11月と令和2年11月にはアンケート調査を実施し、広く地域の方々からご意見を伺いました。</p> <p>そのような取り組みを経て、令和4年8月に地区計画素案説明会、令和4年11月には地区計画原案説明会を開催し、あわせて原案の公告および縦覧を実施しました。その際、意見書の提出はありませんでしたが、一部の制限について個別に意見をいただいたことから、個別訪問による説明や、まちづくりルール検討会議による内容の確認、案の作成に関する説明会等を実施し、当初予定していた都市計画の手続きを繰り延べ、地域の方々へ丁寧な</p>

		<p>説明を行ってきました。</p> <p>計画案の決定に至る検討過程につきましては、様々な形でご意見を伺う機会を設けながら進めてきたことをご理解いただきたいと存じます。</p>
3	<p>道路事業とまちづくりの関連について</p> <p>(1) 仮に北口側において、南北道路の完成に向け用途地域の変更を急ぐとしても、南口側は切り離して高さ規制を検討すべきではないか。</p> <p>(2) 外環出口付近の地上権に関する補償について、練馬区の施策に起因して、一部の地権者に実損（補償金減額）が生じるのではないか。</p>	<p>本地区計画は、公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導することができる誘導容積型地区計画としており、事業中の南北道路の整備を促進するためにも、用途地域の変更や地区計画の策定は、遅滞なく進めるべきと考えています。</p> <p>本地区においては、南北道路の整備に伴い、駅の北側と南側の両方で土地利用の更新が想定されます。本地区計画により、周辺の住宅地や景観に配慮した地域拠点としてふさわしい街並みを誘導していくことができると考えています。</p> <p>東京外かく環状道路の事業実施に伴う区分地上権に関する補償については、事業主体である国や東京都が個別に対応するものと考えており、東京外かく環状国道事務所からは、丁寧に対応していると聞いています。</p>